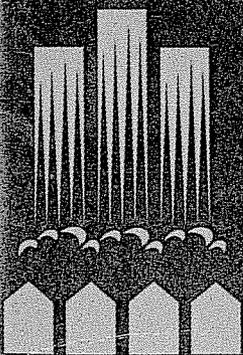




Guía de Desarrollo Urbano para la Comunidad

Para crear ciudades seguras, prósperas y sanas

Por cortesía de la Agencia de Desarrollo Urbano de su ciudad y de la
Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California



Los coautores de la primera edición de The Community Guide to Redevelopment son:

Elizabeth Seifel, Seifel Consulting, Inc.

William A. Carlson, Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California

Andrea H. Elliott, Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California

Revisores:

La Comisión de Relaciones Públicas y Publicaciones de la Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California, cuyos miembros son:

Presidente

Val Toppenberg, Agencia de Desarrollo Urbano de West Sacramento

Donna Alm, Agencia de Desarrollo Urbano de Centre City

Simon Andrews, Graphic Solutions

Jari Appelroth, AmeriNational Community Services

Denise Bickerstaff, Keyser Marston Associates, Inc.

William Boyer, Agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano de Sacramento

William Cahill, Agencia de Desarrollo Urbano de Merced

Dennis Dahlem, Ciudad de Barstow

Anne Moore, Agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano de Sacramento

Steve Preston, Agencia de Desarrollo Urbano de San Gabriel

J. Edward Tewes, Ciudad de Morgan Hill

Editores:

William A. Carlson, Andrea H. Elliott, Suzanne Findlay, Cheryl MacKelvie y Allyson Myers, Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California.

Créditos fotográficos:

Agencia de Desarrollo Urbano de Long Beach — *Proyecto del Paseo Renaissance*

Agencia de Desarrollo Urbano de Ontario — *Ontario Gateway Plaza y SEASONS, Proyecto de Vivienda para Personas Mayores de Ontario*

Agencia de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huntington Beach — *Proyecto Plaza Almería*

Agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano de Sacramento — *Proyecto Vic Fazio Workforce Development Center*

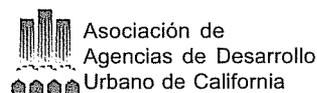
Agencia de Desarrollo Urbano de West Sacramento — *Proyecto del Parque Riverwalk*

The Community Guide to Redevelopment, Primera Edición

Copyright © 2002 – Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California.

Reservados todos los derechos. Impreso en Estados Unidos de América. Se prohíbe el uso y la reproducción de esta obra por el medio que sea sin autorización por escrito del titular del derecho de autor, con las excepciones siguientes: en caso de que la usen los coautores o empleados de la Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California (CRA por sus siglas en inglés) o sus representantes en la preparación de materiales informativos o educativos sobre el desarrollo urbano. Para mayor información, diríjase a: California Redevelopment Association, 1400 K Street, Suite 240, Sacramento, CA 95814.

ISBN# 1-893291-04-9



Guía de desarrollo urbano para la comunidad

Índice

Proyectos de desarrollo urbano exitosos en California

- ◆ Paseo Del Sol, National City, CA 18
- ◆ Gaslamp Quarter, San Diego, CA 22
- ◆ Ontario Gateway Plaza and Seasons, Ontario Senior Apartments, Ontario, CA 26
- ◆ Vic Fazio Workforce Development Center, Sacramento, CA 32

Capítulo 1 — ¿Qué es el desarrollo urbano? 7

- ◆ ¿Por qué es importante el desarrollo urbano para el futuro de California? 7
- ◆ ¿Qué ventaja puede tener el desarrollo urbano para mi comunidad? 8
- ◆ ¿Cómo se puede iniciar el desarrollo urbano en mi comunidad? 8
- ◆ ¿Qué es una agencia de desarrollo urbano? 8
- ◆ ¿Es la agencia de desarrollo urbano un nivel más de gobierno? 8
- ◆ ¿Qué leyes rigen el funcionamiento de las agencias de desarrollo urbano? 9
- ◆ ¿Qué condiciones debe presentar mi comunidad para participar en un programa de desarrollo urbano? 9
- ◆ Si mi comunidad presenta condiciones que hacen necesario el desarrollo urbano, ¿cuánto terreno abarcará el proceso? 9
- ◆ Si mi comunidad adopta un programa de desarrollo urbano que abarque a mi vivienda o mi negocio, ¿eso quiere decir que mi casa o mi tienda están deteriorados? 10
- ◆ ¿Qué es un plan de desarrollo urbano? 10

Capítulo 2 — ¿Qué ventajas tiene el desarrollo urbano para las comunidades? 11

- ◆ En el desarrollo urbano, su voz cuenta 11
- ◆ ¿De qué manera puede participar usted? 11
- ◆ ¿Qué interés puede tener mi comunidad en considerar el desarrollo urbano? 12
- ◆ Si mi vecindario no está deteriorado, ¿de qué modo me afecta el desarrollo urbano? 12
- ◆ ¿De qué modo permite el desarrollo urbano que una zona deteriorada se sostenga financieramente? 13

◆ Si mi comunidad procura el desarrollo urbano, ¿puede perder sus buenas cualidades? . . .	13
◆ ¿Por qué esta zona de nuestra comunidad no recibió ayuda anteriormente?	13
◆ ¿Por qué han fracasado otras iniciativas de renovación en esas zonas?	13
◆ ¿La empresa privada no lo puede hacer por sí sola?	14
Capítulo 3 — ¿Cómo funcionan las agencias de desarrollo urbano?	15
◆ ¿Qué puede hacer una agencia de desarrollo urbano?	15
◆ ¿Cómo pueden las agencias recibir y utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?	15
◆ ¿Cómo pueden las agencias ayudar a mejorar la infraestructura y las instalaciones públicas?	15
◆ ¿De qué manera las agencias preparan los sitios para el desarrollo urbano?	16
◆ ¿Cómo unifican parcelas de terreno las agencias?	16
◆ ¿Cómo pueden las agencias disponer de terrenos que han unificado o participar en el desarrollo urbano de un inmueble, o las dos cosas?	17
◆ ¿De qué otras maneras pueden fomentar la urbanización privada las agencias?	17
◆ ¿Cómo regulan las agencias el uso del terreno?	17
◆ ¿Cómo pueden las agencias preservar, rehabilitar y producir viviendas económicas?	17
Capítulo 4 — ¿Cómo se seleccionan las zona de los proyectos?	19
◆ ¿Qué es un Comité de la Zona del Proyecto (PAC)?	19
◆ ¿De qué manera cumple una zona de proyecto con las condiciones para el desarrollo urbano?	19
◆ ¿Es necesario que los inmuebles de una zona de proyecto sean adyacentes?	20
◆ ¿Qué es un plan de desarrollo urbano?	20
◆ ¿Quién adopta el plan de desarrollo urbano?	20
◆ ¿Qué proceso se debe seguir para adoptar un plan de desarrollo urbano?	21
◆ Después de que la comunidad adopta el plan de desarrollo urbano, ¿qué garantías hay de que la agencia lo va a llevar a cabo?	21
Capítulo 5 — ¿Qué significa vivir en una zona de un proyecto?	23
◆ ¿De qué modo influirá el desarrollo urbano en mi vecindario?	23
◆ ¿Cuánto tiempo tengo que esperar para ver las mejoras del desarrollo urbano?	23
◆ ¿Se escuchará mi opinión sobre el futuro de mi vecindario?	24
◆ Si vivo en una zona de un proyecto de desarrollo urbano, ¿significa eso que perderé mi vivienda y tendré que irme?	24

Capítulo 6 — ¿Qué pasa si tengo que reubicarme provisional o permanentemente?	25
◆ ¿Qué compensación por reubicación pueden recibir los propietarios de establecimientos comerciales como yo?	25
◆ ¿Qué compensación por reubicación pueden recibir los propietarios de vivienda como yo?	25
◆ ¿Qué beneficios de reubicación pueden recibir los inquilinos como yo?	26
◆ ¿Qué ocurre si no cumplo con las condiciones para recibir compensación por reubicación?	26
◆ ¿Cómo afectará la reubicación a la asistencia a la escuela de mi hijo?	26
Capítulo 7 — ¿Cómo se financia el desarrollo urbano?	27
◆ Repaso de los impuestos inmobiliarios.	27
◆ ¿Cómo se calculan los impuestos inmobiliarios?	27
◆ ¿Qué es el “valor fiscal”?	27
◆ ¿La agencia de desarrollo urbano va a aumentar mis impuestos para pagar el costo de este proyecto?	28
◆ ¿Estar dentro de la zona de un proyecto de desarrollo urbano hará aumentar mis impuestos inmobiliarios?	28
◆ ¿Las entidades impositivas que cubren la zona del proyecto pierden ingresos fiscales?	28
◆ Hay quien dice que el desarrollo urbano afecta negativamente a los ingresos de las escuelas. ¿Es cierto?	28
◆ ¿Qué es el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?	29
◆ ¿Cómo recibe la agencia de desarrollo urbano el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?	30
◆ ¿La agencia recibe automáticamente el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?	31
◆ ¿Las agencias de desarrollo urbano pueden emitir bonos?	31
◆ ¿Cómo se pagan los bonos de asignación de impuestos y los préstamos?	31
Capítulo 8 — ¿Qué es la expropiación forzosa?	33
◆ ¿Por qué la expropiación forzosa se usa tan pocas veces?	33
◆ ¿Por qué las agencias de desarrollo urbano tienen la facultad de expropiar y unificar inmuebles privados?	33
◆ ¿Hay límites para el uso de la expropiación forzosa por parte de las agencias de desarrollo urbano?	33
◆ ¿Qué derechos tienen los propietarios de inmuebles? ¿Cuándo puede saber el propietario de un inmueble lo que está ocurriendo?	34
◆ ¿Cuánto dinero podría recibir si mi inmueble fuese adquirido por expropiación forzosa?	34
◆ Si se utiliza la expropiación forzosa, ¿qué ventajas fiscales únicas puedo recibir como propietario de un inmueble?	34
Glosario	35

El desarrollo urbano permite que las comunidades crezcan hacia adentro, no sólo hacia fuera.

El desarrollo urbano ayuda a crear nuevas viviendas y atraer establecimientos comerciales a las zonas urbanizadas. Contribuye a disminuir la delincuencia, fomenta la creación de viviendas económicas, reduce la distancia entre el hogar y el trabajo y ayuda a preservar el medio ambiente.

El desarrollo urbano mejora y amplía la actividad comercial de los vecindarios, renueva las viviendas deterioradas y mejora la infraestructura y las instalaciones públicas.

Los planes de desarrollo urbano se formulan y se aplican para que respondan a las necesidades y las visiones particulares de la comunidad.